



## 83700 Rottach-Egern

# Bergpanorama & Seenähe - Urlaubsfeeling in Ihrer Landhauswohnung am Tegernsee



**Vom Wohnraum  
zum Wohnraum.**

**Morgen kann kommen.**  
Wir machen den Weg frei.

Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann eG

**449.000 €**

Kaufpreis

**54 m²**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

**Raiffeisenbank**  
Oberferrieden-Burgthann

### Ihr Ansprechpartner

**Raiffeisenbank Oberferrieden-  
Burgthann eG**

--  
Tel.: 09183/9301-66  
[immobilien@raiba-burgthann.de](mailto:immobilien@raiba-burgthann.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Wohnfläche          | 54 m² |
| Zimmer              | 2     |
| Balkone / Terrassen | 1     |
| Wohneinheiten       | 5     |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 12.01.2021  |
| gültig bis                | 11.01.2031  |
| Baujahr (Haus)            | 1989        |
| Wertklasse                | F           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 167.73      |

### Preise & Kosten

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Kaufpreis                           | 449.000 €     |
| Hausgeld                            | 428,55 €      |
| Kaufpreis / qm                      | 8.314,81 €    |
| Innen-Courtage                      | 3,570 % €     |
| Aussen-Courtage                     | 3,570 %       |
| Kautionsstext                       | Kautionsstext |
| user_defined_simplefield.nicht_uuml | 126           |

### Allgemeine Infos

|              |           |
|--------------|-----------|
| verfügbar ab | Absprache |
|--------------|-----------|

### Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1989 |
|---------|------|



## Ausstattung

---

### Küche

---

Einbauküche





## Beschreibung

Eingebettet in die malerische Landschaft von Rottach-Egern, nur wenige Gehminuten vom glitzernden Ufer des Tegernsee entfernt, erwartet Sie ein Zuhause, das Herz und Sinne gleichermaßen berührt.

Diese charmante 2-Zimmer-Eigentumswohnung vereint alpinen Charakter mit behaglichem Wohnkomfort auf ca. 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Schon beim Eintreten spüren Sie die warme, einladende Atmosphäre. Das sonnendurchflutete Wohnzimmer begeistert mit offenem Fachwerk zum Essbereich ein stilvolles Detail, das dem Raum eine besondere Großzügigkeit und zugleich eine heimelige Note verleiht. Von hier aus betreten Sie den großen Südbalkon, der Ihnen einen traumhaften, freien Blick in die umliegende Bergwelt schenkt. Ob beim Frühstück in der Morgensonne oder einem Glas Wein am Abend hier genießen Sie jeden Moment in vollen Zügen.

Das Tageslichtbad ist mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet und präsentiert sich hell und gepflegt. Im Schlafzimmer sorgt ein großzügiger Einbauschränk für komfortablen Stauraum und eine harmonische Raumwirkung. Die neutrale, weiße Einbauküche inklusive Elektrogeräten fügt sich zeitlos in das Gesamtbild ein und bietet alles, was Sie für genussvolle Kochmomente benötigen. In der gesamten Wohnung unterstreicht der gepflegte weiße Teppichboden das freundliche, lichte Ambiente.

Die Wohnung befindet sich in einem äußerst gepflegten 5-Parteien-Haus aus dem Jahr 1989 in ruhiger Wohnlage. Fensterläden an allen Fenstern verleihen dem Haus einen charmanten, traditionellen Charakter und bieten zugleich zusätzlichen Schutz und Privatsphäre. Eine Gaszentralheizung (Baujahr 1989) sowie 2-fach verglaste Fenster sorgen für solide Wohnqualität.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen privaten Stellplatz direkt vor der Haustür komfortabler geht es kaum. Die vorhandenen Möbel können auf Wunsch und nach Absprache übernommen werden, sodass einem unkomplizierten Einzug nichts im Wege steht.

Ein Zuhause für alle, die die besondere Lebensqualität am Tegernsee schätzen ruhig gelegen und doch nah am See, mit Bergblick, Sonne und einem Hauch alpiner Eleganz. Hier wartet nicht nur eine Wohnung auf Sie, sondern ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in äußerst begehrter, ruhiger Wohnlage von Rottach-Egern eingebettet in ein gewachsenes, gepflegtes Wohnumfeld mit viel Grün und angenehmer Nachbarschaft. Hier genießen Sie eine wohlthuende Kombination aus Privatsphäre, Naturverbundenheit und hervorragender Infrastruktur.

Der malerische Tegernsee ist in wenigen Gehminuten erreichbar und lädt zu Spaziergängen entlang der Uferpromenade, zu einer morgendlichen Runde am Wasser oder zu entspannten Stunden im Biergarten ein. Die umliegende Bergwelt eröffnet zu jeder Jahreszeit vielfältige Freizeitmöglichkeiten von ausgedehnten Wanderungen und Radtouren im Sommer bis hin zu Wintersportaktivitäten in der kalten Jahreszeit.

Das Ortszentrum von Rottach-Egern mit seinen charmanten Cafés, gehobenen Restaurants, kleinen Boutiquen und allen Geschäften des täglichen Bedarfs ist ebenfalls bequem erreichbar. Die Lage vereint somit Ruhe und Erholung mit der Nähe zu allem, was das Leben am Tegernsee so besonders und lebenswert macht.

Ein Standort, der nicht nur durch seine Schönheit überzeugt, sondern auch durch seine nachhaltige



Wertbeständigkeit.

## **Sonstige Angaben**

---

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden.

Eine Weitergabe des Exposés an Dritte darf nur mit Einverständnis des Anbieters erfolgen.

Die Käuferprovision beträgt 3,57% inkl. gesetzl. Mwst. vom Kaufpreis und ist verdient und fällig nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

Der Verkäufer bezahlt eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzl. Mwst. vom Kaufpreis.

Gerne können Sie uns telefonisch kontaktieren. Bitte senden Sie uns aber parallel eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten über das Portal (Anbieter kontaktieren).













































